



A Guide to the Arizona Residential Landlord/Tenant Act and Fair Housing

Guía sobre la ley Residencial de Arizona de Propietario/ Residentes e Equidad de Vivienda



LANDLORDS - RIGHTS AND OBLIGATIONS

This pamphlet explains important points under the Arizona Residential Landlord and Tenant Act (ARS 33-1301 to ARS 33-1381). It is an overview of Arizona law, but it does not constitute legal advice. You are encouraged to take specific landlord/tenant matters to an attorney.



- Rental agreements can be oral or written for rental periods of twelve (12) months or less, but if the tenant is renting for longer than twelve (12) months, the agreement must be in writing. However, it is advisable to make all agreements in writing to protect the landlord and the tenant.
- The landlord must give the tenant a signed copy of the agreement with all blank spaces filled in.
- If the landlord and the tenant do not formally establish how long the rental agreement will last, the agreement then becomes month-to-month and rent is due to the landlord on the first day of each month.
- The rental dwelling must be clean and livable. Any appliances provided by the landlord must be in good working order.
- The landlord must supply:
 - Running water and reasonable amounts of hot water.
 - Access to gas or electric utilities service.
 - Reasonable heating and cooling if heating and cooling units are installed in the dwelling and are offered as part of the rental arrangement with the tenant.
- The landlord must enforce the rules and regulations uniformly and fairly for all tenants. New rules or regulations require thirty (30) days notice to existing tenants.
- The landlord has the right to require tenant(s), their families and guests to act in a way that does not disturb others.
- The landlord must be truthful concerning condition of premises, availability, future changes, etc.
- To enter the premises, the landlord must give tenant at least a 48 hour notice and only enter the property at reasonable times. The only exception to entering the premises without prior consent is in the case of an emergency.
- The landlord has the right to establish rental criteria and to screen potential residents for credit, criminal history and prior rental references. It is the obligation of the landlord to screen every potential resident fairly, equally and objectively.

NOTE: Rental property owners are encouraged to participate in the city's Crime Free Multi-Housing Program. For more information, contact (480) 312-5696.

TENANTS RIGHTS AND OBLIGATIONS

Things Landlords Are Not Allowed To Do

- The landlord cannot take tenants' belongings in place of rent money. (see ARS 33-1372)
- The landlord cannot lock tenants out of the rental dwelling (or intentionally cut off electric/gas/water or other essential services) until one (1) day after an eviction order (called a Writ of Restitution) is signed by the court and has been served on the tenant(s).
- The landlord cannot raise the rent to specifically retaliate against a tenant.

- The tenant must pay the rent by the date it is due. Whenever possible, the tenant should obtain a receipt from the landlord.
- All blank spaces in a written rental agreement must be filled in and the tenant must receive a signed copy.
- The agreement should indicate whether the landlord or tenant is responsible for paying specific utility bills.
- Rental agreements remain in effect unless:
 - The landlord or tenant violates the conditions of the agreement and proper notice is given to either party by the other; or
 - Both the tenant and the landlord agree to end the agreement.
- The landlord has the right to enter the unit when they provide the tenant at least 48 hours notice, and in case of emergency.
- The landlord cannot raise the rent, except when:
 - The full term of any written rental agreement has expired; or
 - A written rental agreement specifically provides for increases in the amount of the rent; or
 - A transaction privilege tax on residential property is increased.
- The tenant has the duty to maintain the rental unit in a clean and orderly manner and to abide by the landlord's rules and regulations, per ARS (33-1341 and 33-1342).

Tenant's Conduct

- The tenant is responsible for the actions of their guests.
- The tenant is entitled to privacy and peaceful use of the premises.
- The tenant must:
 - Keep the rental premises as clean and safe as the condition of the dwelling permits
 - Dispose of all garbage, rubbish and other waste in the appropriately designated containers in a clean and safe manner
 - Keep all plumbing fixtures clean, and use appliances and supplied utilities in a reasonable manner
 - Not damage or destroy any part of the rental premises
 - Not act in a way that disturbs neighbors
 - Promptly return all keys to the landlord when moving out
 - Be truthful about information concerning occupants, pets, income, employment or criminal history



NOTE: Violation of any of these items above can result in eviction from the property.

Ending the Rental Relationship

- When there is no dispute about rent being due:
 - Month-to-month tenant - must provide the landlord with written notice, at least thirty (30) days before the next payment will be due, that would terminate the rental agreement.
 - If renting with a lease for a longer period of time, the tenant may be required to provide the landlord with written notice of intent to terminate at the end of the lease term.
- If the tenant has failed to make their rental payments (see ARS 33-1368):
 - The landlord must give the tenant a five (5) day notice to pay all rent due or vacate the dwelling. The tenant can remain in the rental dwelling if any past due rent and late charges are paid within five (5) calendar days of being given legal notice by the landlord of possible termination of rental agreement.
 - The notice must be hand-delivered with receipt to the tenant or sent by certified or registered mail.
 - If the landlord accepts a partial payment of the rent owed, the landlord still may have the right to evict the tenant unless the tenant has a written agreement that allows the tenant to stay.
 - If, after the landlord files suit against the tenant (but before a judge issues a ruling), the tenant pays the rent, late charges, court costs and reasonable attorney fees, the tenant can stay in the rental dwelling.
 - If the tenant fails to pay rent, the landlord can file a “forcible detainer” complaint to the Justice of the Peace Court on the sixth day.
 - The court will issue a summons ordering the tenant to appear in court to show cause why they should not pay rent or vacate the rental unit.
 - If the tenant fails to show cause or fails to appear in court, the court will enter a judgment and authorize issuance of a “Writ of Restitution.” Once a “Writ of Restitution” is issued, the lease agreement is cancelled and cannot be reinstated. If judgment is in favor of the landlord in a “special detainer” case, the landlord has sole discretion regarding the reinstatement of the rental agreement.

NOTE: *The tenant can be held liable for two months rent (or twice the amount of any damages caused) after the rental agreement with the landlord is terminated if it is found that the tenant willfully failed to act in good faith, according to the terms of the rental agreement.*

On the other hand, the landlord may need to pay the tenant two months free rent (or twice the amount of damages the tenant may have suffered) if the landlord wrongfully locks the tenant out of the dwelling or intentionally cuts off essential services.

Good Things to Know:

Document, document, document! Tenants and landlords need to keep accurate records and they should document their agreement in writing. Unfortunately, a person’s word or just a handshake is insufficient when it comes down to the bottom line of disputes.

Conduct a pre-occupancy and final walk-through of the rental unit; this is important for both the tenant and the landlord. The landlord and the tenant must review the walk-through checklist to make sure issues are addressed prior to move-in or move-out. If an item is not addressed, it needs to be noted on the walk-through sheet for follow up prior to the tenant taking occupancy of the unit. The initial walk-through checklist will also be used to verify any damages or changes to the condition of the unit during the term of occupancy, and is an important tool for determining the amount of security deposit to be refunded.

If you have questions about your rights, the City of Phoenix has a Tenant/Landlord Hotline at (602) 256-3517 for residents renting anywhere in the metropolitan area. If you are unable to reach the City of Phoenix and need immediate assistance, you may call the City of Scottsdale at (480) 312-3111.

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS ABOUT LANDLORD-TENANT ISSUES

What should be done before moving into a rental unit? (see ARS 33-1321, ARS 33-1322)

- Both the landlord and tenant should conduct a walk-through inspection of the unit to determine if any problems exist with the unit.
- The landlord should give a copy of the walk-through inspection report to the tenant.
- The tenant should also get a signed copy of a lease or rental agreement with all blanks filled in.

How much can the landlord charge for a security deposit? (see ARS 33-1321)

The landlord cannot collect more than one-and-one-half (1-1/2) of one month's rent. However, the tenant can voluntarily pay more than one-and-one-half of one month's rent in advance.

What if a tenant wants to "break" a lease and move before the completion of the lease term?

The tenant is obligated to satisfy all obligations of the lease, including payment of rent for the entire term of the lease. If the tenant desires to terminate the lease early, the lease may specify specific damages due to the landlord. If the lease does not specify damages, the landlord has an obligation to mitigate the tenant's expenses and attempt to lease the unit to another tenant. The tenant will then owe the landlord reimbursement for costs associated with re-leasing the unit, including rent during the time the unit is vacant.

How long can the landlord keep the security deposit? (see ARS 33-1321)

The landlord is required to return the security deposit within fourteen (14) days, excluding Saturdays, Sundays or other legal holidays, after termination of the tenancy and must include an itemized list of deductions from the deposit.

Can the landlord discontinue utility services provided by the landlord? (see ARS 33-1368)

Yes. The landlord may discontinue utility services provided by the landlord the day after the Writ of Restitution was issued.

What type of notice is the landlord required to give to increase rent? (see ARS 33-1375)

When a tenant has signed a lease, the landlord cannot raise the rent until the term of the lease is expired. An escalation clause allows the landlord to increase the rent under certain conditions:

- **Week-to-week tenant** - The landlord must give a ten (10) day written notice prior to the next rental payment due date.
- **Month-to-month tenant** - The landlord must give a thirty (30) day written notice prior the next rental payment due date.

Can the landlord accept part of the rent and later evict the tenant? (see ARS 33-1371)

Yes. The landlord can accept a partial rent payment and later evict the tenant if the tenant agrees in writing to the terms and conditions of the partial payment regarding the continuation of the tenancy, and if the tenant violates that agreement or has a subsequent violation of the original lease agreement.

What are some of the activities of the tenant that can result in an immediate eviction? (see ARS 33-1368)

The following are some of the conditions under which a tenant could face an immediate eviction:

- Criminal behavior
- Criminal street gang activity
- Falsification of a document
- Illegal discharge of a weapon
- Infliction of serious bodily harm
- Prostitution
- Threatening or intimidating behavior
- Unlawful manufacturing, selling, using, storing, keeping or giving of a controlled substance

Can the tenant refuse to allow the landlord to show the rental unit to prospective buyers, tenants or contractors? (see ARS 33-1343)

No. However, the landlord must give the tenant at least two (2) days notice and only enter at reasonable times.

Does the tenant have the right to change the locks on the rental unit?

No. Changing the locks prevents the landlord from entering the dwelling in case of emergencies. The tenant may be held liable for any damages that result from denying the landlord access to the dwelling.

What can the tenant do if the landlord fails to make repairs? (see ARS 33-1363)

The tenant has several options if the landlord fails to maintain the dwelling:

- **Minor defects** - The tenant has the right to have repairs made by a licensed contractor, after proper notice to the landlord. If the landlord fails to comply:
 - The tenant can have the repairs done and deduct up to \$300 or one-half month's rent, whichever is greater.
 - The tenant must submit an itemized statement to the landlord and lien waiver provided by the contractor.

- **Wrongful failure to supply essential services such as heat, air conditioning, cooling, water or hot water** - If the landlord deliberately or negligently fails to provide essential services contrary to the rental agreement or the Arizona Residential Landlord and Tenant Act, the tenant may give written notice to the landlord specifying the breach and may do one of the following:
 - Obtain services and deduct the actual reasonable cost from the rent; or,
 - Seek damages based on the decrease in the fair rental value of the dwelling; or,
 - Move to reasonable substitute housing during the period of the landlord's non-compliance, during which the tenant is excused from paying rent during the period of non-compliance. If the cost of the substitute housing is higher than the regular rent, the tenant may recover the additional cost from the landlord in an amount not to exceed 25% of the unpaid regular rent. (see ARS 33-1364)

***NOTE:** A landlord who is aware of a problem and is slow to correct or repair it could be considered to have acted deliberately or negligently. The tenant cannot invoke the above remedies if the condition was caused by members of the tenant's family through damage or misuse or was caused by any other person on the premises with the tenant's consent.*

***NOTE:** The landlord has the right to disconnect the utilities in order to make repairs.*

Does the tenant have the right to terminate a rental agreement if the landlord failed to make repairs?

(see ARS 33-1361)

Yes, but only for specified repairs affecting health and safety. If the tenant gave a written five (5) day notice requesting repairs, and the landlord failed to make them, the tenant may move out after the end of the fifth day.

Does the landlord have the right to evict the tenant if the dwelling is not kept in a livable condition?

(see ARS 33-1369)

Yes. The landlord can evict the tenant if the dwelling is not maintained or the tenant causes damage to the dwelling. The landlord may make repairs at the tenant's expense. Examples of damages for which the landlord can hold the tenant responsible include:

- Broken appliances caused by the tenants abuse or neglect
- Broken light fixtures
- Broken windows
- Damaged or soiled carpet
- Damaged plumbing
- Marred or damaged walls and ceilings

Does the landlord have the right to collect rent after evicting the tenant for a breach of the lease?

(see ARS 33-1373)

Yes. The landlord may attempt to collect the balance of the lease, including the actual cost of damages caused by the tenant. The right exists even though the landlord evicted the tenant.

Can the landlord refuse to rent to tenants who have children? (see ARS 33-1317)

Discrimination by a landlord against a tenant with children is not allowed unless the dwelling meets the definition of housing for older persons in ARS 41-1491.04. (See section on Fair Housing)

How many people may occupy a dwelling?

(see ARS 33-1317)

The owner of the property has the right to establish a reasonable occupancy standard. Per ARS 33-1317 (F), the law presumes two persons per bedroom to be reasonable to avoid a claim of discrimination because of familial status.



FAIR HOUSING

Title VIII of the Civil Rights Act of 1968 (Fair Housing Act), as amended, prohibits discrimination in the sale, rental and financing of dwellings, and in other housing-related transactions, based on race, color, national origin, religion, sex, familial status (including children under the age of 18 living with parents or legal custodians, pregnant women and people securing custody of children under the age of 18) and handicap (disability).



BASIC FACTS ABOUT THE FAIR HOUSING ACT

What Housing Is Covered?

The Fair Housing Act covers most housing. In some circumstances, the Act exempts owner-occupied buildings with no more than four units, single-family housing sold or rented without the use of a broker if the owner owns three or fewer units, and housing operated by organizations and private clubs that limit occupancy to members.

What Is Prohibited?

IN THE SALE AND RENTAL OF HOUSING: No one may take any of the following actions based on race, color, national origin, religion, sex, familial status or handicap:

- Deny a dwelling
- Deny anyone access to or membership in a facility or service (such as a multiple listing service) related to the sale or rental of housing
- Falsely deny that housing is available for inspection, sale, or rental
- For profit, persuade owners to sell or rent (blockbusting)
- Make housing unavailable
- Provide different housing services or facilities
- Refuse to rent or sell housing
- Refuse to negotiate for housing
- Set different terms, conditions or privileges for sale or rental of a dwelling

IN ADDITION: It is illegal for anyone to:

- Threaten, coerce, intimidate or interfere with anyone exercising a fair housing right or assisting others who exercise that right.
- Advertise or make any statement that indicates a limitation or preference based on race, color, national origin, religion, sex, familial status or handicap. This prohibition against discriminatory advertising applies to single-family and owner-occupied housing that is otherwise exempt from the Fair Housing Act.

Additional Protection if You Have a Disability

If you or a family member living with you:

- Has a physical or mental disability (including hearing, mobility and visual impairments, chronic alcoholism, chronic mental illness, AIDS, AIDS Related Complex and mental retardation) that substantially limits one or more major life activities;
- Have a record of such a disability; or,
- Are regarded as having such a disability

YOUR LANDLORD **MAY NOT:**

- Refuse to let you make reasonable modifications to your dwelling, at your expense, if necessary for the disabled person to use the housing. (Where reasonable, the landlord may permit changes only if you agree to restore the property to its original condition when you move).
- Refuse to make reasonable accommodations in rules, policies, practices or services if necessary for the disabled person to use the housing.

Example: A building with a “no pets” policy must allow a visually impaired tenant to keep a guide dog.

Example: An apartment complex that offers tenants ample, unassigned parking must honor a request from a mobility-impaired tenant for a reserved space near her apartment, if necessary, to ensure that she can have access to her apartment. However, housing need not be made available to a person who is a direct threat to the health or safety of others or who currently uses illegal drugs.

Requirements for New Buildings

In buildings that are ready for first occupancy after March 13, 1991 and have an elevator and four or more units:

- Public and common areas must be accessible to persons with disabilities
- Doors and hallways must be wide enough for wheelchairs
- All units must have:
 - An accessible route into and through the unit
 - Accessible light switches, electrical outlets, thermostats and other environmental controls
 - Reinforced bathroom walls to allow later installation of grab bars
 - Kitchens and bathrooms that can be used by people in wheelchairs.

If a building with four (4) or more units has no elevator and will be ready for first occupancy after March 13, 1991, these standards apply to ground floor units. These requirements for new buildings do not replace any more stringent standards in State or local law.



Housing Opportunities for Families

Unless a building or community qualifies as housing for older persons, it may not discriminate based on familial status. That is, it may not discriminate against families in which one or more children under the age of 18 live with:

- A parent;
- A person who has legal custody of the child or children;
- The designee of the parent or legal custodian, with the parent or custodian's written permission.

Familial status protection also applies to pregnant women and anyone securing legal custody of a child under 18.

Exemption: Housing for older persons is exempt from the prohibition against familial status discrimination if:

- The HUD Secretary has determined that it is specifically designed for and occupied by elderly persons under a federal, state or local government program; or,
- It is occupied solely by persons who are 62 or older; or,
- It houses at least one person who is 55 or older in at least 80 percent of the occupied units and adheres to a policy that demonstrates the intent to house persons who are 55 or older.

A transition period permits residents on or before September 13, 1988 to continue living in the housing, regardless of their age, without interfering with the exemption.

If You Think Your Rights Have Been Violated

Attorney General's Office Intake Department
1275 West Washington St.
Phoenix, AZ 85007

www.azag.gov/civil_rights
(602) 542-5263
(602) 542-5002 (TTY)
1 (877) 491-5742 (toll free)
1 (877) 624-8090 (toll free TTY)

Tenant - Landlord Disputes Hotline

City of Phoenix
(602) 256-3517

Tenant - Landlord Counseling
(602) 262-7210

Slumlord Hotline
(602) 372-7586

Roach Infestation
(602) 506-6616

Arizona Multi-Housing Association
(602) 224-0135
www.azama.org

Overview of the Arizona Residential Landlord - Tenant Act
www.supreme.state.az.us/info/brochures/landlord.htm

National Fair Housing Advocate
www.fairhousing.com/index.cfm

HUD Fair Housing
www.hud.gov/offices/fheo/FHLaws/yourrights.cfm



Guía sobre la ley Residencial de Arizona de Propietario/ Residentes e Equidad de Vivienda

OBLIGACIONES Y DERECHOS DE PROPIETARIOS

Este folleto explica los puntos más importantes bajo la ley de propietario / residentes residenciales en Arizona (ARS §33-1301 a ARS 33-1381). Esto es un repaso de la ley de Arizona, pero no se sustituye como consejo legal. Te animamos a tomar cuestiones específicas de propietario / residentes a un abogado.



- Acuerdos de alquiler puedan ser escritos o oral por periodos de alquiler por doce (12) meses o menos, pero si el residente esta alquilando por mas de doce (12) meses, el acuerdo tiene que ser por escrito. De cualquier modo, es prudente que todos los acuerdos están hechas por escrito para proteger al propietario y al residente.
- El propietario tiene que dar el residente una copia del acuerdo firmado con todos los blancos vacíos llenados.
- Si el propietario y el residente no establecen, formalmente, la cantidad de tiempo para el acuerdo de alquilación, el acuerdo se convierte a uno de mes en mes, y el mes de alquiler vence el primero de cada mes.
- La residencia de alquilación debe de ser limpio e habitable. Cualesquier aparatos proveídos por el propietario tienen que funcionar.
- El propietario debe suministrar:
 - Agua y cantidades razonables de agua caliente.
 - Acceso a las utilidades de gas o eléctrico.
 - Calefacción o aire acondicionado si unidades de calefacción e aire acondicionado están instalado en la residencia e ofrecidos como parte del acuerdo de alquilación con el residente.
- El propietario tiene que imponer las reglas y regulaciones regularmente e equitativamente para todos los residentes. Nuevas reglas y regulaciones requieren treinta (30) días de notificación a residentes existentes.
- El propietario tiene el derecho a requerir a sus residentes, sus familias y sus huéspedes a comportarse de un modo que no molesta a los demás.
- El propietario tiene que ser sincero sobre las condiciones del edificio, disponibilidad, cambios en el futuro, etc.
- Para entrar en las premisas, el propietario debe que dar el residente, al menos, 48 horas de aviso, e entrar en la propiedad durante horas razonables. La única excepción a entrar en las premisas es en caso de una emergencia.
- El propietario tiene el derecho a establecer criterios de alquiler y a descartar residentes potenciales para referencias de crédito, historia criminal y de alquiler anteriores. Es la obligación del propietario a descartar a cada residente potencial justamente, equitativamente, y objetivamente.

NOTA: La ciudad anima a propiedades alquiladas a participar en el programa de Viviendas-Múltiples Libre de Crimen, de la Ciudad. Para participar, llame al (480) 312-5696.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS RESIDENTES

Cosas que el Propietario no está dispuesto a hacer

- El propietario no puede guardar los efectos personales del residente en lugar de la renta (vea ARS §33-1372)
- El propietario no puede encerrar los residentes afuera de su residencia (o cortar, intencionalmente, servicios esenciales, o el agua/gas/eléctrico) hasta un (1) día después de un orden de desahucio (llamado un Mandato de Restitución) esta firmado por la corte y ha sido servido al residente.
- El propietario no puede aumentar la renta específicamente para tomar represalias en contra del residente.



- El residente tiene que pagar la renta por el día de vencimiento y en cuanto posible, el residente debe obtener un recibo del propietario.
- Todos los espacios blancos en un acuerdo de alquilación escrito, tienen que ser llenados y el residente tiene que recibir una copia firmada.
- El acuerdo debe indicar si el propietario o el residente es responsable por pagar cuentas específicas de utilidades.
- Acuerdos de alquilación se quedan en efecto a menos que:
 - El propietario o el residente se viola las condiciones del acuerdo, y notificación propia esta dado a cualquier grupo por el otro, o
 - Si ambos, el residente y el propietario se consienten a terminar el acuerdo.
- El propietario tiene el derecho de entrar en la unidad cuando provee al residente 48 horas de notificación, y en caso de emergencia.
- El propietario no puede aumentar la renta, excepto cuando:
 - El periodo entero de cualquier acuerdo de alquilación se ha expirado; o
 - El acuerdo de alquilación escrito específicamente provee por aumentos en la cantidad de renta; o
 - Un impuesto de negociación de privilegio sobre la residencia esta aumentado.
- El residente tiene el derecho de mantener la unidad alquilada en una manera seguro y limpio y a cumplir con las reglas y regulaciones del propietario.
(ARS §33-1341 y 33-1342)

Conducta del Residente

- El residente es responsable por las acciones de sus huéspedes.
- El residente tiene derecho a uso privado y tranquilo de las premisas.
- El residente debe:
 - Mantener las premisas de la residencia lo mas limpio y seguro que la condición de la residencia se permite;
 - Disponer de toda basura, y otros desperdicios en los designados recipientes apropiados y de una manera seguro y limpio;
 - Mantener todos las tuberías limpias y usar los artefactos e utilidades suministrados en una manera razonable;

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS RESIDENTES

- No debe destruir o dañar cualquier parte de las premisas alquiladas;
- No debe actuar de una manera que molesta a los vecinos;
- Puntualmente volver todas las llaves al propietario cuando se mudan;
- Ser sincero sobre la información relacionada a los residentes, animales, ingresos, empleo o historia criminal.

NOTA: Violación de cualquiera de estos artículos pueda resultar en el desahucio de la residencia.

Terminando la Relación de Alquiler

- Cuando no hay disputas sobre la renta:
 - El residente de mes-en-mes – el residente tiene que proveer el propietario con una notificación escrita, al menos, treinta (30) días antes de que se venza el siguiente pago de renta que terminaría el acuerdo de alquiler.
 - Si esta alquilando con un contrato de arrendamiento por un largo periodo de tiempo – el residente puede ser requerido a proveer al propietario con una notificación por escrito con intención a terminar el acuerdo de alquiler en el final del contrato.
- Si el residente ha fallado a hacer sus pagos de renta (vea ARS §33-1368):
 - El propietario tiene que dar el residente una notificación de cinco (5) días para pagar toda la renta que se debe o dejar vacante la residencia. El residente puede quedarse en la residencia alquilada si cualquier renta retrasada y cargas tardes fueron recibidas por el propietario dentro de cinco (5) días de calendario desde que fue dada notificación legal por el propietario de la posibilidad de terminación del acuerdo de alquiler.
 - La notificación puede ser entregada a mano al residente o mandado por correo registrado.
 - Si el propietario acepta pago parcial de la renta debida, el propietario aun puede tener el derecho a expulsar al residente a menos que el residente tiene un acuerdo escrito que permite que deje que el residente se queda.
 - Si, después de que el propietario entable en contra del residente (pero antes de que un juez publique una decisión), el residente paga la renta, las cargas tardes,

los costos de la corte, y honorarios razonables de abogado, el residente puede quedarse en la residencia alquilada.

- Si el residente no logra a pagar la renta, el propietario puede ordenar una queja de “detenedor forzado,” a la Justicia de la Corte de la Paz en el sexto día.
- La corte mandara una citación ordenando al residente a aparecer en la corte mostrando la razón por que no deberían pagar la renta o dejar vacante la unidad alquilada.
- Si el residente no logra a mostrar causa, la corte ordenara un “Mandato de Restitución”. Una vez que un “Mandato de Restitución” esta ordenada, el acuerdo de alquiler esta cancelado y no puede ser reestablecido. Si la opinión esta a favor del propietario en un caso de “detenedor especial,” el propietario tiene discreción única sobre restablecer el acuerdo de alquiler.

NOTA: El residente puede ser responsable por dos meses de renta (o doble la cantidad de daños causado) después de que el acuerdo de alquiler esta cancelado con el propietario si descubren que el residente deliberadamente no logro actuar de buena fe según los términos del acuerdo de alquiler.

De otros modos, el propietario tal vez, tendrá que pagar al residente dos meses de renta gratis (o doble la cantidad de daños que el residente podría haber sufrido) si el propietario injustamente trae el residente afuera de la residencia o si intencionalmente corte servicios esenciales.

Buenas cosas para saber:

¡Documenta, documenta, documenta! Residentes y propietarios tienen que mantener récord preciso y deben documentar su acuerdo por escrito. Desdichadamente, la palabra de alguien o solamente un apretón de manos no es suficiente cuando hay disputas.

Hágase una evaluación por la residencia alquilada antes de aceptar el acuerdo; esto es importante para el residente y el propietario. El propietario y el residente tienen que revisar la lista de control para asegurar que los problemas están tratados antes de mudar. Si un artículo no esta tratada, tiene que ser notado en la lista de control para reviso antes de que el residente se mude a la residencia. La lista de control inicial será usada

PREGUNTAS TÍPICAS SOBRE PROBLEMAS DE PROPIETARIO-RESIDENTE

para verificar cualesquiera daños o cambios a la condición de la residencia durante el término de ocupación, y es un instrumento importante para determinar la cantidad del depósito de seguro que será devuelto.

Si tienes preguntas sobre sus derechos, la ciudad de Phoenix tiene una línea directa para Residentes/Propietarios (602) 256-3517 para residentes que están alquilando en la área metropolitana. Si no puedes comunicarte con la Ciudad de Phoenix y necesitas asistencia inmediata, llame a la Ciudad de Scottsdale al (480) 312-3111.

¿Qué debe ser hecha antes de mudar a una unidad de aniquilación?

(vea ARS §33-1321, ARS§33-1322)

- El residente y el propietario deberían hacer una inspección a la residencia para determinar si problemas existen con la residencia.
- El propietario debería dar una copia del reporte de la inspección al residente.
- El residente debería recibir una copia, firmada, del acuerdo de aniquilación con todos los espacios vacíos llenados.

¿Cuánto puede el propietario cobrar por el depósito de seguridad? (vea ARS §33-1321)

El propietario no puede recaudar mas que un mes y medio (1 1/2) de la renta. De cualquier modo, el residente puede pagar, voluntariamente, mas que un mes y medio de renta en avanzado.

¿Que pasa si el residente quiere romper el acuerdo y mudarse antes de completar el término del acuerdo?

El residente esta obligado a satisfacer todas las obligaciones del acuerdo, incluyendo pago de la renta por el término entero del acuerdo. Si el residente desea terminar el acuerdo temprano, el acuerdo puede especificar daños específicos debidos al propietario. Si el acuerdo no se especifica daños, el propietario tiene obligación a mitigar los gastos del residente e intentar a alquilar la residencia a otro residente. El residente deberá al propietario el reembolso de gastos asociados a re-alquilar la residencia, incluyendo renta durante el tiempo que la residencia esta vacante.

¿Por cuento tiempo puede el propietario guardar el depósito de seguro? (vea ARS §33-1321)

El propietario esta requerido a volver el depósito de seguro dentro de cuarenta (40) días, excluyendo Sábados, Domingos y otros días legalmente feriadas, después de la cancelación de residencia y tiene que incluir una lista detallada de todas las deducciones del depósito.

¿Puede el propietario desconectar servicios de utilidades proveído por el propietario?

(vea ARS §33-1368)

Sí. El propietario puede desconectar servicios de utilidades proveídos por el propietario el día después de que el “Mandato de Restitución” fue ordenado.

PREGUNTAS TÍPICAS SOBRE PROBLEMAS DE PROPIETARIO-RESIDENTE

¿Que tipo de notificación esta requerido del propietario para aumentar la renta?

(vea ARS §33-1375)

Cuando un residente ha firmado un contrato de arrendamiento, el propietario no puede recaudar la renta hasta que el periodo del contrato de arrendamiento se expira. Una cláusula extendida se permite al propietario a aumentar la renta bajo ciertas condiciones.

- **Residente de semana-a-semana** – El propietario tiene que dar diez (10) días de notificación escrita antes de la próxima fecha debida de pago de alquiler.
- **Residente de mes-a-mes** – El propietario debe dar una notificación por escrito, de treinta (30) días, antes de que la renta se venza.

¿El propietario puede aceptar parte de la renta y después desahuciar al residente? (vea ARS §33-1371)

Sí. El propietario puede aceptar pago de renta parcial y después desahuciar al residente si el residente esta de acuerdo, y lo pone por escrito, con las condiciones de pago parcial con respecto a la continuación de tenencia legal, y si el residente viola el acuerdo o si hay subsiguiente violaciones del acuerdo original.

¿Cuales son algunas de las actividades del residente que puedan resultar en el desahucio inmediato? (vea ARS §33-1368)

Los siguientes son algunas de las condiciones bajo la cual el residente podía enfrentarse a un desahucio inmediato:

- Actividades criminales de pandillas de la calle
- Conducta criminal
- Comportamiento amenazador o de intimidación
- Imposición o daño corporal serio
- Prostitución
- Descarga ilegal de una arma
- Falsificación de un documento
- Fabricación ilegal, venta, el usar, el almacenar, el guardar o el dar una sustancia controlada.

¿El residente puede rechazar a dejar al propietario a mostrar la unidad de anquilación a compradores, anticipados, arrendatarios o contratistas?

(vea ARS §33-1343)

No. De otra manera, el propietario tiene que dar al residente, al menos, dos (2) días de anticipación y solamente entrar durante horas razonables.

¿Tiene derecho el residente a cambiar las cerraduras en la unidad de anquilación?

No. Cambiando las cerraduras previene al propietario a entrar en la residencia en caso de emergencia. El residente puede ser obligado por cualquier daño que ocurre como resultado de negar al propietario acceso a la residencia.

¿Que puede hacer el residente si el propietario falla a hacer reparos? (vea ARS §33-1363)

El residente tiene bastantes opciones si el propietario falla a hacer reparos para mantener la residencia.

- **Defectos mínimos** - El residente tiene derecho a tener un contratista licenciado a hacer los reparos, después de notificación propia al propietario. Si el propietario se falla a cumplir:

- El residente puede tener las reparaciones hechas y deducir hasta \$300 o la mitad de un mes de renta, cualquiera que sea mayor.
- El residente tiene que someter una declaración detallada al propietario y una renuncia derecho de retención proveído por el contratista.

Falta injustamente de suministrar servicios esenciales como calefacción, aire acondicionado, agua o agua caliente

Si el propietario deliberadamente o falla negligentemente a proveer servicios esenciales en contra del acuerdo de anquilación o la ley residencial de Arizona de propietario/residentes, el residente puede dar una notificación por escrito indicando la violación y puede hacer uno de lo siguiente:

- Obtener servicios y deducir el costo razonable de la renta; o
- Buscar danos basados en la reducción del valor equitativo de la anquilación de la residencia; o
- Mudar a otra residencia substituta durante el periodo del incumplimiento del propietario, durante la cual el residente esta excusado de pagar la renta durante el periodo del incumplimiento. Si el costo de la residencia substituta es mas que la renta regular, el residente puede recuperar el costo adicional en una cantidad que no excede el 25% de la renta regular no remunerado. (vea ARS §33-1364)

NOTA: Un propietario que es consiente de un problema y tarda en reparar o corregirla puede ser considerado a haber actuado negligentemente. El residente no puede invocar los remedios arriba si la condición fue causada por miembros de la familia del residente por danos o mal empleo o fue causada por cualquier otra persona en las premisas con el consentimiento del residente.

NOTA: El propietario tiene el derecho a desconectar las utilidades para hacer reparos.

¿El residente tiene el derecho a terminar el acuerdo de aniquilación si el propietario se fallo en hacer los reparos? (vea ARS §33-1361)

Sí. Pero solamente por reparos específicos afectando salud y seguridad. Si el residente dio una notificación, de cinco (5) días de anticipación, pidiendo los reparos, y el propietario no los hizo, el residente se puede mudar después del quinto día.

¿El propietario tiene el derecho a desahuciar al residente si la residencia no esta mantenida en una condición habitable? (vea ARS §33-1369)

Sí. El propietario puede desahuciar el residente de la residencia si no esta mantenida o si el residente causa daño a la residencia. El propietario puede hacer reparos al gasto del residente. Ejemplos de danos por la cual el propietario puede mantener el residente responsable incluye:

- Tubería dañada
- Accesorios de luz quebrados
- Alfombra dañada o manchada
- Ventanas quebradas
- Estropeado de paredes o de techos dañados
- Aparatos rotos causado por el abuso o descuidado del residente

¿El propietario tiene el derecho a colectar la renta después de desahuciar el residente por violación del contrato de arrendamiento?

(vea ARS §33-1373)

Sí. El propietario puede intentar a colectar el balance del contrato de arrendamiento,

incluyendo el costo actual de los danos causados por el residente. Este derecho existe aunque el propietario se desahucio el residente.

¿El propietario puede negar a alquilar a residentes que tienen hijos? (vea ARS §33-1317)

Discriminación por un propietario en contra de un residente con hijos esta prohibido a menos que la residencia es una que satisface la definición de residencias para personas mayores en ARS §41-1491.04.

(Vea la sección sobre Equidad de Vivienda)

¿Cuantas personas puedan ocupar una residencia?

(vea ARS §33-1317)

El dueño de la residencia tiene el derecho a establecer un estándar de ocupación razonable. Por el ARS §33-1317 (F), la ley presume que dos personas por dormitorio para ser razonable para evitar una demanda de discriminación por estatus familiar.



EQUIDAD DE VIVIENDA

El Título VIII del Acto de Derechos Civiles de 1968 (La Ley de Equidad de Vivienda), como enmendada, se prohíbe la discriminación en la venta, aniquilación y financiamiento de residencias, y en otras negociaciones relacionado a viviendas, basado en raza, color, origen nacional, religión, sexo, estatus familiar (incluyendo niños menores de 18 años de edad con padres o custodios legales, mujeres embarazadas y personas asegurando la custodia de niños menores de 18 años de edad) e incapacidades.



DATOS BÁSICOS SOBRE LA LEY DE EQUIDAD DE VIVIENDA

¿Qué tipo de vivienda esta cubierta?

La Ley de Equidad de Vivienda cubre la mayoría de viviendas. En ciertas circunstancias, la Ley exime edificios ocupados por el dueño que no contiene más de cuatro unidades, una vivienda de familia sola o alquilada sin el uso de un agente si el dueño tiene menos de tres unidades, y viviendas operadas por organizaciones y clubes que limiten ocupación a sus miembros.

¿Qué está prohibida?

En la Venta o Alquilación de Vivienda: Nadie pueda tomar cualquiera de las acciones siguientes basados en raza, color, origen nacional, religión, sexo, estatus familiar o incapacidad.

- Negar una residencia
- Negar acceso a o miembros a una facilidad o servicio (como un servicio de listas múltiples) relacionado a la venta o aniquilación de vivienda
- Negar falsamente que la vivienda está disponible para inspección, venta o aniquilación
- Para ganancia, persuadir a dueños a vender o alquilar
- Hacer la vivienda no disponible
- Proveer servicios de vivienda diferentes o facilidades
- Negar a alquilar o vender vivienda
- Negar a negociar para vivienda
- Poner términos diferentes, condiciones o privilegios para la venta o aniquilación de una vivienda

ADICIONALMENTE: Es ilegal para cualquier persona a:

- Amenazar, obligar o interferir a cualquier persona ejercitando un derecho de equidad de vivienda o asistiendo a otros que ejerciten ese derecho.
- Anunciar o hacer una declaración que indique la limitación o preferencia basado en raza, color, origen nacional, religión, sexo, estatus familiar o incapacidad. Esta prohibición en contra de anuncios discriminatorios se aplica a viviendas de familias sola e ocupadas por dueños que están de otros modos exentos de La Ley de Equidad y Vivienda.

Protección adicional si tiene una incapacidad física o mental

Sí usted, o alguien asociado con usted:

- Tiene una incapacidad física o mental (incluyendo deterioros del oído, movilidad, o visual, alcoholismo crónico, enfermedad mental crónico, SIDA, Complejo

Relacionado a SIDA, y atraso mental), que limite considerable una o más actividades mayores de la vida;

- Tiene una constancia de esa incapacidad; o
- Esta considerado a tener una incapacidad

SU PROPIETARIO NO PUEDE:

- Negar que haga modificaciones razonables a la residencia o en áreas usadas comunes, a tu gasto, si es necesario para la persona incapacitada en la residencia. (Donde es razonable, el propietario puede permitir cambios solamente si usted esta de acuerdo en restaurar la propiedad a su condición original cuando se mudas.)
- Negar a hacer acomodaciones razonables en reglas, políticas, prácticas o servicios si es necesario para la persona incapacitada a usar la residencia.

Ejemplo: Un edificio con la política de se prohíbe animales domesticados tiene que permitir a un residente incapacitado visualmente, a quedarse con un perro de guía.

Ejemplo: Un complejo de apartamentos que ofrece a residentes bastante parqueo que no es asignado, tiene que honrar al pedido de una persona incapacitada de movilidad a reservar un espacio de parqueo cerca de su apartamento si es necesario para asegurar que él/ella tiene acceso a su apartamento. Pero, no se necesita tener residencias disponibles para personas que son una amenaza directa la salud y seguridad de los demás o quienes usan drogas ilegales.

Requisitos para Edificios Nuevos

En edificios que ya está listo para su primer ocupación, después del 13 de marzo de 1991, y que tiene un ascensor y más de cuatro unidades:

- Las áreas publicas y comunes deberían ser accesibles a personas con incapacidades
- Las puertas y pasillos deberían ser suficientemente anchos para acomodar sillas de ruedas
- Todas las unidades deberían tener:
 - Una ruta accesible dentro y a través de la unidad
 - Interruptores de luces accesibles, enchufes eléctricos, controles del ambiente y termostatos

○ Paredes reforzados en el baño que puedan permitir la instalación de barras

○ Cocinas y baños que puedan ser usados por personas en sillas de ruedas

Si un edificio de mas de cuatro unidades no tiene ascensor y será listo para ocupación después del 13 de marzo de 1991, estos estándares se aplica a las unidades del primer piso (planta). Estos requisitos para edificios nuevos no reemplacen cualesquiera estándares rigurosos en la ley estatal o local.



DATOS BÁSICOS SOBRE LA LEY DE EQUIDAD DE VIVIENDA

Oportunidades de Vivienda para Familias

A menos que un edificio o una comunidad se califica como vivienda para personas mayores, no puede discriminar basado en estatus familiar. Eso es, no puede discriminar en contra de familias en donde hay uno o más niños menores de 18 años de edad con:

- Un padre;
- Una persona que tiene custodia legal del niño o de los niños; o
- El designado del padre o custodio legal, con el permiso escrito del padre o custodio legal

La protección de estatus familiar también se aplica a mujeres embarazadas y cualquier persona asegurando custodia legal de un niño menor de 18 años de edad.

Exención: Vivienda para personas mayores esta extendida de la prohibición en contra de la discriminación de estatus familiar si:

- El Secretario del HUD ha determinado que esta diseñado específicamente por y ocupado por personas mayores bajo una programa local, estatal o federal; o
- Esta ocupado solamente por personas que tienen mas de 62 años de edad;
- Se ocupa, al menos, una persona que tiene mas de 55 años de edad en al menos del 80 por ciento de las unidades ocupadas y se cumplan con una política que demuestra el intento de ocupar la residencia con personas de mas de 55 años de edad.

Un periodo de transición permite a residentes antes del 13 de septiembre del 1988 a continuar viviendo en la residencia, a pesar de su edad, sin interferir con la exención.

Si usted piense que sus derechos han sido violados:

La Oficina del Procurador General de Arizona -

El Departamento de Quejas

1275 W. Washington St.

Phoenix, AZ 85007

www.azag.gov/civil_rights

(602) 542-5263

(602) 542-5002 (TTY)

1 (877) 491-5742 (llamada gratis)

RECURSOS ADICIONALES

1 (877) 624-8090 (TTY llamada gratis)

Teléfono Director de Disputas de Propietario/Residente

Ciudad de Phoenix
(602) 256-3517

Consejo para Propietarios/Residentes
(602) 262-7210

Arizona Multi-Housing Association
(602) 224-0135
www.azama.org

Teléfono Directo de Dueño de Barrio Bajo:
(602) 372-7586

Infestación de Cucarachas:
(602) 506-6616

Descripción de la Ley Residencial de Arizona de Propietario/Residente
www.supreme.state.az.us/info/brochures/landlord.htm

Abogado Nacional de Equidad de Vivienda
www.fairhousing.com/index.cfm

HUD Equidad de Vivienda
www.hud.gov/offices/fheo/FHLaws/yourrights.cfm

Notes/Notas

Notes/Notas

Notes/Notas



Citizen & Neighborhood Resources

Citizen & Neighborhood Resources

City of Scottsdale

7447 E Indian School Rd, Suite 300

Scottsdale, AZ 85251

(480) 312-3111

www.ScottsdaleAZ.gov

October 2005

GR00510228